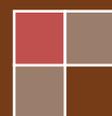


香港集思会

香港住屋需求推算 (2013-2022)

陆伟棋 余婉华

2012年10月



本报告主要代表作者个人意见，不一定代表香港集思会之立场。

摘要

本研究设计了两套不同的推算模式，对未来的私人楼宇住屋需求，作出初步估计。「模式一」以新增家庭住户及公屋住户流动来推算住屋需求；「模式二」则考虑影响住户结构的多项因素，包括结婚及离婚、住户分拆及流动等，来推算住屋需求。两种推算模式只考虑由住户结构变化推动的客观住屋需求，投资者对房屋的投资需求则未有计算在内。

「模式一」的推算结果显示，2013 至 2017 年每年平均需要增加 30,600 个私人楼宇单位，而 2018 至 2022 年的数字则为 32,200 个。

若以比较全面的「模式二」来推算，2013 至 2017 年每年平均需求增加 43,100 个私人楼宇单位，才能完全满足住屋需求。在 2018 至 2022 年，每年平均需要的额外单位数目更高达 45,300 个。

引言

1 住屋是本港市民最切身关注的民生问题，亦是社会稳定的基础。尽管行政长官梁振英在上任三个月内先后公布超过十项楼市措施，但住宅楼价指数较今年七月时仍然上升超过 5%（见图 1）。市民认为楼价飙升的核心原因是供应量太少，以至市场供不应求、推高楼价；加上美国联储局推出第三轮量化宽松措施，令市场预期楼价会进一步上升，吸引了投资者入市，令供应更为短缺。

2 针对这个现象，政府应如何解决楼价飙升所带来的住屋问题？较多人认为治本的方法是增加供应，因此提出增建公屋和居屋，以及增加私人住宅土地等建议。事实上，从新一届特区政府推出的多项措施可见，目前的房屋政策亦沿此思路而行¹。然而，当社会要求增加供应之时，却甚少触及一个重要的问题：究竟要增建多少公屋、居屋，以及推出多少土地以兴建私人住宅，才能

¹ 行政长官梁振英表示会「稳妥坚定地实现我在竞选政纲中的目标：就是协助基层上楼，协助有经济能力的中产市民自置居所，以及稳定有序地推出土地作兴建私人房屋之用。」（2012 年 8 月 30 日）

满足港人的住屋需求？

图 1：2012 年 7 至 10 月楼价指数变化



3 既然「增加供应」是为了满足住屋需求，我们不能盲目地大幅增加住屋供应量，也不能完全依靠市场机制，漠视市民的承担能力。虽然政府明确表示，未来 3、4 年的私人楼宇供应量将达 6.5 万个，但另一方面要先弄清「需求多少？」、「何时需要？」这两大核心问题。必须指出的是，任何住屋需求的预测模式都有其局限，不能绝对准确地推算有关需求，而根据过往的研究经验，理论上的估计与实际有效需求之间亦存在一定差异。然而，缺乏科学化的调查和推算，将难以制定长远规划房屋供应量的目标，令本地的房屋政策欠缺客观基础及依据。

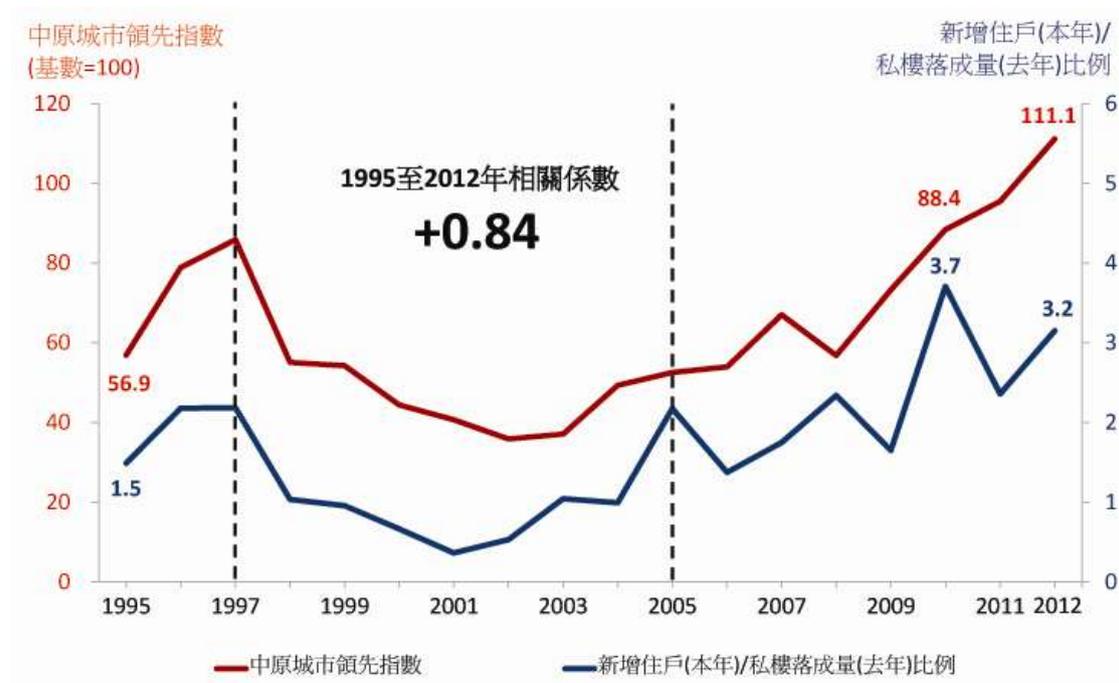
4 行政长官梁振英在竞选政纲中表明会制定长远房屋策略，并于本年 9 月成立「长远房屋策略督导委员会」，对住屋需求作深入分析。本报告旨在量度和推算 2013 至 2022 年的住屋需求，以供有关当局参考。值得注意的是，有关需求可能因应社会内外的经济状况、利率和汇率走势、人口变化和政策措施等不同因素而改变，因此推算住屋需求涉及多方面的考虑和工作配合，尤其要对不断转变的环境作出监察和判断。研究员采用的住屋需求推算模式，主要根据目前的有限数据和多项假设进行，所提供的结果

纯属初步推算。若政府的统计数字有所更新或环境政策有所变动，我们必需根据最新的情况重新推算或进行调校。

住屋供求与楼价关系

5 在分析住屋的供求情况前，必须了解楼宇落成后到投入市场需要一段时间，亦即新住户未能实时应用新建成的单位，换句话说，今年落成的楼宇主要是针对明年的新住户。因此，研究员在探讨住屋需求与供应比率时，尝试以本年的新增住户数目代表需求，而前一年的私人楼宇落成量则等同供应，当此「需求/供应」比率大过 1，即表示求过于供（见附录一）。根据图 2（蓝线）的走势来看，在过去 18 年，以 2010 年的求供比率最高，住屋需求超出供应近 4 倍；而 2012 年预测的数字亦超过 3 倍，是继 2010 后的第二高水平，情况值得关注。

图 2：1995 至 2012 年住屋供求比率与楼价指数变化



6 当我们把有关比率与同期的楼价进行比较，即发现 1995 至 2012 的住屋与住宅价格（以中原城市领先指数²为代表）的相关系数为+0.84，反映两者拥有极高的相关程度³。然而，目前我们对房屋需求量的掌握不多，除了新增家庭住户数目外，公屋住户流动、住户分拆及流动等因素，亦会影响实际的住屋需求。若能把这些变化考虑在内，就能得出较为全面的需求数字，从而预测楼价的走势变化，有助政府制订适切而具针对性的楼市措施。

何谓「住屋需求」？

7 要解决由近年楼价飙升所带来的住屋问题，首要的工作是按最新的统计数字加上一定的假设，推算出住屋需求，包括短期（未来 5 年）及中长期（未来 5 至 10 年）的需求。「住屋需求」是指住户因居住问题而产生的居住单位。居住单位可分为租住公屋及三类私人楼宇，包括资助自置居所（例如居屋、私人参建居屋计划及其它政府资助自置居所计划）、无资助自置居所，以及租住私人楼宇⁴（见图 3）。

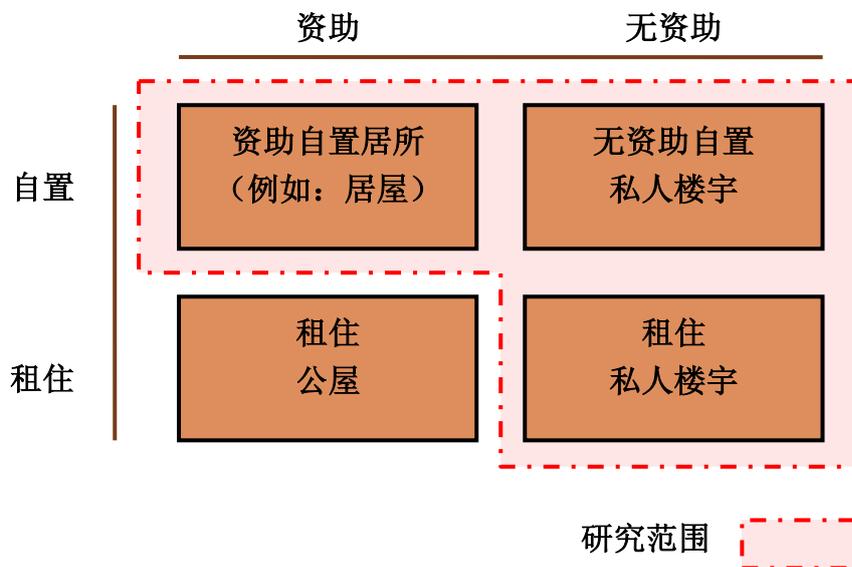
8 由于本研究只推算家庭住户对以上三类私人楼宇的住屋需求，对公屋的住屋需求因此未有包括在研究范围内。

² 中原城市领先指数是利用临时合约成交价数据编制，反映地产市场最新的价格变动，指数的基期为 1997 年 7 月的第一周。

³ 在统计学中，相关系数显示两个随机变量之间关系的强度和方向。当两个变量的关系增强时，相关系数趋于 1 或-1。当一个变量增加而另一变量也增加时，相关系数大于 0；相反，当一个变量的增加而另一变量减少时，相关系数小于 0。

⁴ 由于必先有投资者置业后才能出租予租户，因此住屋需求亦包括私人楼宇内的租住单位。

图 3：研究范围



9 住屋需求主要源自家庭住户（Domestic Household）：家庭住户的数目越多，其住屋需求就会越大。「家庭住户」是指一群在同一单位居住在一起及共同享受生活所需的人士，住户成员之间未必有亲属关系⁵。为方便推算，本研究假设每一家庭住户只需求一间永久性的居住单位。

10 家庭住户增长的主要原因包括：

一、人口增长

11 由于人口不断增长，家庭住户数目亦相应增加。人口增长的因素包括新生儿、新移民等。

例 1

陈先生根据本港「输入内地人才计划」长期在港工作，而成为香港的新增家庭住户。

例 2

李先生一家根据本港「资本投资者入境计划」成功申请来港定居，成为香港的新增家庭住户。

二、住户人数减少

12 随着社会型态的改变，现今的家庭型态已由以往的大家庭，倾向以小家庭居多，而家庭住户人数减少，亦催生了新住户的形

⁵ 定义请参阅政府统计处《2010年至2039年香港家庭住户推算》。

成。政府统计处的数据显示，本港家庭的平均住户人数由 1981 年的 3.9 人，下降至 2011 年的 2.9 人及 2024 年推算的 2.8 人。

13 住户人数每下跌 0.05 人，将会增加约 5 万个家庭住户。以 2011 年为例，住户数目 237 万，平均住户人数为 2.9，则总常住人口为 688 万人。假设平均住户人口降至 2.85，688 万人将构成 242 万个家庭住户，差别为 5 万户。

三、住户分拆

14 家庭结构转变，使人数稍多的住户分拆为两个甚至更多的住户，令住户数目增加。最可能分拆的住户包括「多个核心家庭住户」(Multi-nuclear Family)、「垂直扩展核心家庭住户」(Vertically Extended Nuclear Family)、「平向扩展的单核心家庭住户」(Horizontally Extended Nuclear Family)，以及其它包括有亲属关系，但未能形成一个核心家庭的住户，或由一群无亲属关系人士组成的住户（详细定义见附录二）。

15 新婚夫妇倾向另组新家庭，但在楼价高企的情况下，部份已婚子女因既买不起亦租不起私人楼宇，或不想成为「租奴」而选择与父母同住。本港的居住单位普遍较小，只适合小家庭，即使父母希望能与已婚的子女同住互相照顾，但居住环境却不许可。上下二代，或再加上其他弟妹，挤在一个不太宽敞的单位，难免产生不便，甚至磨擦。

16 2010 年约有 41,000 宗注册婚姻（不包括新娘及新郎均为非香港人），但同年的新增住户只有 28,000 个，正好说明问题所在。若环境许可，或有适当安排，让部份家庭成员搬出，住户数目便会相应增加。

例 3

一对夫妇与两个未婚子女同住（即「未扩展核心家庭住户」）。当其中一名子或女结婚后，便成为「多个核心家庭住户」。若年轻的一对夫妇搬离父母而自立门户，便会分拆成两个家庭住户。

例 4

王先生由澳门来港读书并与舅父同住，当王先生完成学业后，他不希望再寄人篱下而搬离舅父家，成为一新增家庭住户。

17 新世代的年轻人比较崇尚独立自主，希望投身社会后，离开父母独自生活。但在楼价高企的情况下，即使他们工作数年，仍未能负担首期，拥有自己的居住空间。近期发现有些年轻人单独搬到「劏房」居住，数目多寡，未有估计。

例 5

一对夫妇与两名子女同住于两房一厅的小单位，当子女长大后，兄妹同住一房不方便，儿子亦不可能长期做「厅长」。子女都希望有各自的房间，所以儿子出身工作后，便离开父母独自生活，成一新增家庭住户。

18 为了避免成为「寄居族」，部份年轻人找快捷方式「上车」。表 1 列出 2007 至 2012 年，18 至 29 岁单身人士轮候公屋的情况。在 2012 年，新登记的 18 至 29 岁单身人士高达 20,300 人；而累积申请人数更由 2007 年的 1.4 万人，急增超过 3 倍至 4.6 万人，占有轮候册上申请人的四分之一。

19 由于这些年轻人刚投身社会工作，收入尚低，因此符合公屋的申请门坎。但有部份年轻人却利用自愿减薪，或刻意放弃工作等取巧方法争取上楼机会。他们明白即使符合申请资格，上楼的机会也很渺茫，轮候期一般长达 8 年，但一旦取得这张公屋「入场券」，除了可拥有自己的「蜗居」外，日后更可免补地价，以「绿表」购买居屋。

表 1：18 至 29 岁单身人士轮候公屋的情况

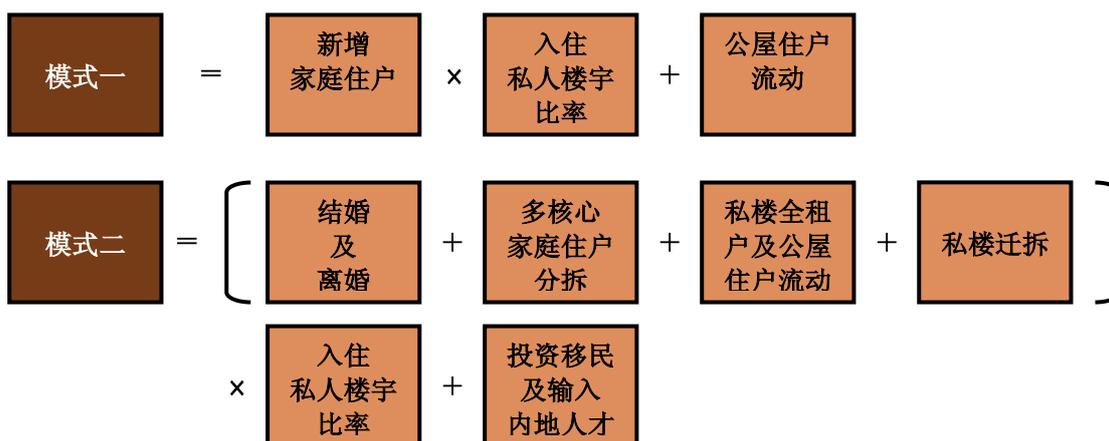
年份	新登记 人数	累积申请	
		人数	占有轮候册申请人的比例
2012	20,300	45,700	24%
2011	11,000	29,100	19%
2010	7,000	21,000	16%
2009	4,200	16,500	14%
2008	2,800	14,600	13%
2007	3,600	13,700	13%

数据源：房屋署《2012 年公屋轮候册申请人统计调查结果》。

推算模式及其局限性

20 未来十年的住屋问题系于供求，但究竟需要多少？何时需要？虽然绝对准确的预测难求，推算还是必要的，否则我们不能洞悉问题的所在及其轻重程度，一切规划只会流于主观判断。本研究采用的两套推算模式，旨在以不同的角度，利用相对保守的假设参数，对 2013 至 2022 年的私人楼宇住屋需求，作出初步估计，给负责规划的部门和相关人士作基本参考。「模式一」以新增家庭住户及公屋住户流动来推算住屋需求；「模式二」则考虑影响住户结构的多项因素，包括结婚及离婚、住户分拆及流动等，来推算住屋需求（见图 4）。

图 4：「模式一」及「模式二」



21 在缺乏住户入息及入住公营房屋意愿等数据的情况下，本研究以过去 10 年居住在私人楼宇的家庭住户比例（包括自置和租住，及资助和无资助私人楼宇），作为「入住私人楼宇比率」，从而划分出新增家庭住户对私人楼宇的住屋需求量。表 2 按房屋类型，划分家庭住户数目在 2002 至 2011 年间的变化。根据过往趋势，约 3 成本港家庭住户居住在出租公屋，其余的 7 成则居住在私人楼宇及资助居所。

22 值得注意的是，推算模式只考虑由住户结构变化推动的客观住屋需求，投资者对房屋的投资需求则未有计算在内。此外，推算结果也只是一个理论上的估计，与实际有效住屋需求之间可能存在很大的差异，这些因素也影响了推算的全面性。由于政策

因素、住屋消费选择和消费者的预期⁶对房屋市场的影响十分复杂，目前还很难有一个量化的指标进行衡量。这也是今后要深入研究的课题。

表 2：按房屋类型划分的家庭住户数目比例

年份	租住公屋	私人楼宇		住户总数 (=100%)
		资助居所	无资助居所	
2002	30.3%	17.1%	51.4%	2,080,500
2003	30.4%	17.2%	51.4%	2,114,000
2004	30.1%	16.9%	52.0%	2,140,500
2005	30.0%	16.5%	52.5%	2,197,100
2006	30.4%	16.3%	52.4%	2,220,900
2007	30.3%	16.5%	52.5%	2,247,100
2008	31.0%	16.8%	51.4%	2,277,400
2009	31.3%	16.6%	51.3%	2,311,600
2010	31.6%	16.7%	50.9%	2,334,300
2011	30.9%	16.1%	52.2%	2,368,200
2002-2011 平均	30.6%	68.5%		

数据源：政府统计处。

「模式一」—以新增家庭住户及公屋住户流动推算住屋需求

23 「模式一」的需求量主要按新增家庭住户及公屋住户流动推算得来（见图 4）。根据政府统计处最新发表的《2010 年至 2039 年香港家庭住户推算》，在 2013 至 2022 年，家庭住户数目将会平均每年增加 31,900 个。假设每个住户需要一个居住单位作安身之所，以及入住私人楼宇比率为 70%，推算 2013 至 2022 年，平均每年约需要 22,000 个私人住宅单位。

24 此外，还有公屋住户向上流动的需求。近年，在居屋欠奉的情况下，每年仍有 7,000 至 9,000 公屋住户因自置居所，或其他

⁶ 住屋消费选择和消费者的预期受经济环境变化、就业率、加薪预期等因素影响。

原因自愿放弃公屋单位，而迁至私人住宅单位⁷。以平均 8,000 户计，数字为 2010 年总公屋住户的 1.1%。以此估算，直至 2022 年每年最少可释放 8,300 至 9,800 个公屋单位⁸，对等地需要同数量的私人楼宇单位。这只是保守估算，由于政府已决定复建居屋，将会有更多公屋户选择向上流动，放弃的单位可以再分配予轮候公屋的人士。

25 推算数字显示，2013 至 2017 年(短期)平均每年需要 30,600 个私人楼宇居住单位，而 2018 至 2022 年(中长期)则需要 32,200 个（见表 3）。

26 此估算方案只是保守估计，因它未计及投资置业及海外置业者，同时假设 30% 的新增住户可全数获分配租住公屋。若未能达到此目标，私人楼宇居住单位的需求必会相应增加。

表 3: 「模式一」的推算结果

新增住户/ 住屋需求	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022
全港新增 住户	30,800	31,800	30,900	30,700	32,600	33,600	34,200	32,400	31,900	30,300
新增无资助 居所需求	21,600	22,300	21,600	21,500	22,800	23,500	23,900	22,700	22,300	21,200
新增资助 居所需求	8,300	8,500	8,600	8,800	9,000	9,100	9,300	9,500	9,600	9,800
合计*	29,900	30,700	30,300	30,300	31,800	32,700	33,200	32,200	32,000	31,000
2013-2017 平均	30,600									
2018-2022 平均						32,200				

* 由于进位原因，个别数字合计未必等于总数。

⁷ 该数字由房屋署统计组提供（2011 年 4 月 17 日）。

⁸ 特区政府于 2011 年估算每年兴建 15,000 公屋单位。估算数字以统计处综合住户统计 2010 年的公屋住户数字为基础，并以每年增加 15,000 单位所得。

「模式二」—以住户结构变化推算住屋需求

27 「模式二」是以住户结构变化去推算私人房屋的需求。大部份的假设参数都以过往的统计数据为基础，而推算的方法则参考 1996 年立法局秘书处的《房屋需求模式研究》(Study of Housing Demand Model)⁹，及 1997 年特区政府房屋需求研究工作小组 (Working Group on Housing Demand) 的《评估房屋需求量》(Housing Demand Model)。

28 「模式二」推算的住屋需求，主要包括因结婚和离婚、住户分拆，及移民和输入内地人才所产生的新住屋需求（统称为「新增住屋需求」），以及由于私楼迁拆和租户向上流动而衍生的住屋需求（统称为「改善性住屋需求」）。

结婚及离婚

29 结婚往往是住屋需求的「硬数据」。本研究利用 2007 至 2011 年的平均「粗结婚率」¹⁰，推算出 2013 至 2022 年的结婚个案（包括第一次婚姻及再婚）。值得注意的是，推算的结婚个案只涵盖夫妇双方皆为香港人的婚姻。在夫妇其中一方为非香港人的婚姻中，由于配偶通常会在 3 至 4 年后获批来港，因此没有实时的住屋需求，所以未被纳入「模式二」内。（虽然此类住户没有实时的住屋需求，但当配偶来港后，其住屋需求将会计算在「住户分拆」类别）。

30 并非所有估算的婚姻都有住屋需求，假设当中的 7 成住户打算物色独立居所（即「住户需求衍生率」为 70%）¹¹，及入住私人楼宇比率为 70%，则只有 49% 的婚姻对私人楼宇有住屋需求。

31 除了结婚，离婚对房屋亦有需求。即使一对夫妇本来拥有自己的居所，一旦分手，其中一方亦必迁出另觅新居，或与其他亲人同住。未来十年的离婚个案数字，是以 2006 至 2010 年的「粗

⁹ Legislative Council Secretariat (1996), *Study of Housing Demand Model*.

¹⁰ 「粗结婚率」是指该年登记结婚（只包括夫妇双方皆为香港人的婚姻）数目与年中每千人口的比率。

¹¹ 此乃保守估算。根据 1996 年房屋需求研究工作小组的估算，结婚人士的「住户需要衍生率」为 82%。

离婚率」¹²估算。假设当中的 25%有住屋需求（即「住户需求衍生率」为 25%）¹³，而其中的 30%可获分配公屋。换句话说，只有 17.5%的离婚人士对私人楼宇有住屋需求。

32 以此估算，2013 至 2022 年因结婚及离婚所衍生的私人楼宇住屋需求为 17,900 至 19,500 万个单位。假设直至 2022 年，资助自置居所（包括居屋）及无资助自置居所的比例维持在 25: 75，则此类住户需求 4,500 至 4,900 个资助房屋单位。

移民、内地人才及大专学生

33 自 2003 年推出「资本投资者入境计划」以来，每年获批的投资者人数，由 2003/04 年的 68 人，增加至 2008/09 年的 1,717 人及 2009/10 年的 2,919 人。虽然特区政府于 2010 年 10 月修订「资本投资者入境计划」，把投资门槛提升至 1 千万港元，并把房地产从投资资产类别中剔除，但数据显示，该计划的申请人数并未有大幅减少。由于这批投资移民不符合任何形式的房屋资助，因此他们对无资助私人楼宇的需求是个「硬数据」。以每年 2,600 名投资移民计算，2013 至 2022 年每年便需要 2,600 个无资助居住单位。

34 自 2003 年推出「输入内地人才计划」以来，每年吸引约 7,000 名内地人才来港工作。其中约 3,000 人担任长期职位。以每年输入 3,000 名内地人才来估算，假设当中的三分之二获雇主提供住宿或与在港的亲人同住，其余的需要自找居所，由于这类人士不能获得政府的房屋资助，因「输入内地人才计划」所衍生的私人楼宇住屋需求为 1,000 个单位。

35 此外，大学教育资助委员会（「教资会」）于 2011 年的推算数字显示，2010/11 学年的公帑资助宿位短缺为 3,100 个¹⁴。由于教资会目前正资助各院校兴建宿位以应付短缺，而 2012/13 及以后学年的数据难以掌握，因此本研究并没有把大专学生（包括海外、内地，及本地学生）的住屋需求纳入推算模式内。

¹² 「粗离婚率」是指某一年内获颁布离婚令数目与年中每千名人口的比率。

¹³ 此乃保守估算。根据 1996 年房屋需求研究工作小组的估算，离婚人士的「住户需要衍生率」为 30%。

¹⁴ 非本地学生限额为 10%。

住户分拆

36 如前文所述，家庭成员间的关系越复杂，该住户就越有可能被分拆，从而衍生新的住屋需求，较有可能分拆的为「多个核心家庭住户」（Multi-nuclear Family）（详细定义见附录二）。

37 过往的统计数字显示，本港共有约 7.8 万个「多个核心家庭住户」。假设当中的 10%（即 7,800 户）会分拆，而私人楼宇入住比率为 70%，以及此类家庭住户的数目在未来十年维持稳定，直至 2022 年，每年因住户分拆而衍生的私人楼宇住屋需求为 5,500 个单位。假设此类家庭住户的资助自置居所及无资助自置居所的比例维持在 30: 70，直至 2022 年每年所需的资助及无资助居住单位分别为 1,600 及 3,800 个。

改善性住屋需求

38 根据「房屋向上流动梯阶」（Housing Ladder）的理论，人对住屋有「先安居，后置业」的期望。政府统计处的数据显示，2006 至 2010 年，私人住宅的全租户（Sole Tenants）平均占全港住户的 11.3%。假设每年有 3% 住户向上流动¹⁵，以及 70% 流向私人楼宇，直至 2022 年，每年因全租户向上流动而衍生的私人楼宇住屋需求为 6,000 至 6,700 个单位。同时，假设此类家庭住户的资助自置居所及无资助自置居所的比例为 30: 70，直至 2022 年，每年需求 1,800 至 2,000 个资助居住单位，以及 4,200 至 4,700 个无资助居住单位。

39 另外，如「模式一」所推算，直至 2022 年因公屋住户向上流动而衍生的私人楼宇住屋需求为每年 8,300 至 9,800 个。假设资助自置居所及无资助自置居所的比例同为 30: 70，直至 2022 年每年需求 2,500 至 2,900 个资助居住单位，以及 5,800 至 6,900 个无资助居住单位。

40 近年没有大型的住宅楼宇迁拆，政府差饷物业估价署的数据显示，2006 至 2010 年每年平均只有约 1,200 个私人楼宇居住单位拆卸，占全港住户的 0.04%；因拆卸而获分配公屋的数字更少，只有约 200 个。以此推算，直至 2022 年每年因迁拆而衍生的私人

¹⁵ 值得注意的是，部份合租户、二房东、三房客、免租户，以及由顾主提供住宿的人士，亦有意愿和能力向上流动。此类人士多属中下阶层，部份虽然符合资格申请出租公屋，但在入住公屋之前，只有暂时租住私人楼宇（成为全租户），以改善居住环境。因此，全租户向上流动而释放的单位，正好提供他们的所需。

楼宇住居需求为 1,000 至 1,100 个单位。同时，假设资助自置居所及无资助自置居所的比例为 30: 70，直至 2022 年平均每年所需的资助及无资助居住单位分别约为 300 及 700 个。

「模式二」的推算结果

41 表 4 载列以「模式二」推算的 2013 至 2022 年私人楼宇住屋需求(2013 年的推算结果及各项假设, 见图 5)。推算数字显示, 2013 至 2017 年(短期) 平均每年需要 43,100 个私人楼宇居住单位, 而 2018 至 2022 年(中长期) 则平均每年需要 45,300 个, 才足以应付所需。各年的总住屋需求均比新增住户大, 部份原因是住户对向上流动的需求很大。

42 表 5 按住屋需求类别载列推算结果。推算数据显示, 直至 2022 年, 因结婚及离婚而衍生的住屋需求占大多数, 达 42%。另外, 私人住宅全租户及公屋租户向上流动, 分别占总住屋需求的 14%及 20%; 由住户分拆及迁拆而衍生的住屋需求分别占 12%及 2%。无论是以短期(2013 至 2017 年) 或中长期(2018 至 2022 年) 而言, 以上各项需求类别在推算结果中所占的比例变化不大。

表 4: 「模式二」的推算结果

新增住户/ 住屋需求	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022
全港新增 住户	30,800	31,800	30,900	30,700	32,600	33,600	34,200	32,400	31,900	30,300
新增无资助 居所需求	31,500	31,800	32,100	32,400	32,800	33,100	33,400	33,700	34,000	34,300
新增资助 居所需求	10,700	10,800	10,900	11,000	11,200	11,300	11,400	11,500	11,700	11,800
合计*	42,200	42,700	43,100	43,500	43,900	44,400	44,800	45,300	45,700	46,100
2013-2017 平均	43,100									
2018-2022 平均						45,300				

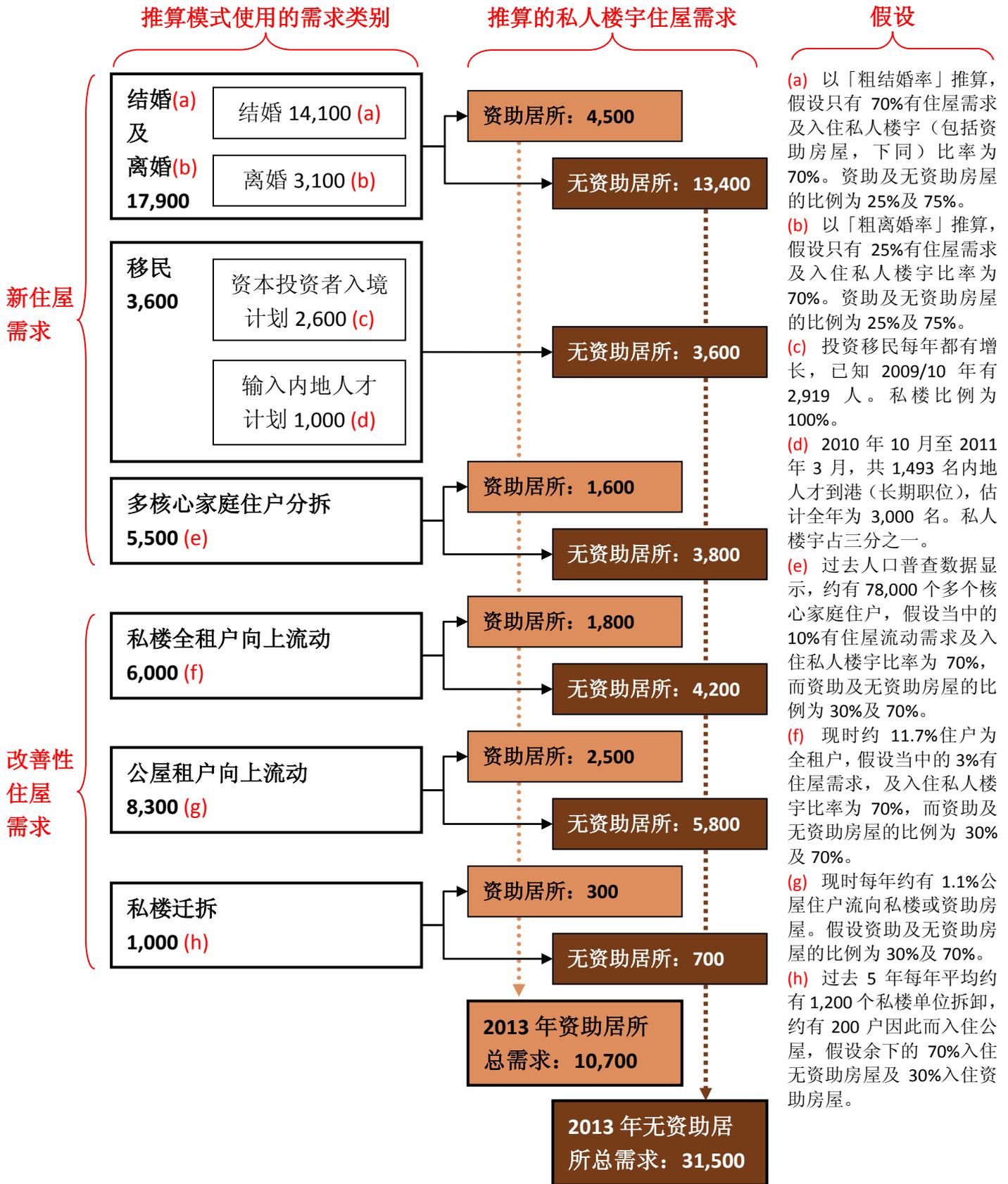
*由于进位原因, 个别数字合计未必等于总数。

表 5：按需求类别划分的推算结果

年份	结婚	离婚	移民及内地人才	住户分拆	私楼全租户向上流动	公屋租户向上流动	迁拆	合计*
2013	14,700	3,200	3,600	5,500	6,000	8,300	1,000	42,200
2014	14,800	3,300	3,600	5,500	6,100	8,500	1,000	42,700
2015	14,900	3,300	3,600	5,500	6,100	8,600	1,000	43,100
2016	15,100	3,300	3,600	5,500	6,200	8,800	1,000	43,500
2017	15,200	3,400	3,600	5,500	6,300	9,000	1,000	43,900
2018	15,400	3,400	3,600	5,500	6,400	9,100	1,100	44,400
2019	15,500	3,400	3,600	5,500	6,500	9,300	1,100	44,800
2020	15,700	3,500	3,600	5,500	6,500	9,500	1,100	45,300
2021	15,800	3,500	3,600	5,500	6,600	9,600	1,100	45,700
2022	16,000	3,500	3,600	5,500	6,700	9,800	1,100	46,100
2013-2017 平均	34.7%	7.7%	8.4%	12.8%	14.3%	20.1%	2.3%	100%
2018-2022 平均	34.6%	7.6%	8.0%	12.2%	14.4%	20.9%	2.4%	100%

*由于进位原因，个别数字合计未必等于总数。

图 5: 「模式二」的住屋需求推算结果 (以 2013 年为例)



结语

43 一个安稳而舒适的居所，是市民达至「安居乐业」的基础，亦是社会达至稳定的重要原素。自置居所能给予市民「家」的感觉，而安稳的生活亦能给予市民在社会上拼搏的动力，增加对社会的归属感。虽然房屋拥有一些「商品」或「投资工具」的特质，但对大部份市民来说，房屋是「必需品」。对特区政府而言，无论是「必需品」、「商品」或「投资工具」，都有责任透过客观、科学化的供求评估，提出一套长远的房屋政策，执行适当、适时和适度的措施。必须注意的是，私人楼宇依赖市场运作，但同时我们亦不能全靠利伯维尔场去解决市民的住屋问题。

44 影响住屋需求的因素众多（包括整体经济情况、利率、投资者的情绪和期望、外资流动情况、政府政策措施等），变量关系亦错综复杂，大大增加了推算的难度，任何预测都有其局限。本研究旨在为政策制定者提供客观、科学化的推算数据作基本参考，协助规划者掌握长远趋势，避免忽视真正的问题所在，或导致推行不合适的政策措施。

附录一 | 住屋供求与楼价指数

年份	新增 住户	私人楼宇落成量			本年新增 住户/去 年落成量	中原城 市领先 指数
		资助居所	无资助居所	合计 供应		
1995	53,900	16,200	21,200	37,400	1.5	57
1996	81,500	10,700	16,000	26,700	2.2	79
1997	58,300	21,500	15,900	37,400	2.2	86
1998	38,700	22,000	17,100	39,100	1.0	55
1999	37,400	26,500	30,900	57,400	1.0	54
2000	38,100	24,400	24,000	48,400	0.7	44
2001	17,500	26,200	22,900	49,100	0.4	41
2002	26,000	1,100	31,100	32,100	0.5	36
2003	33,500	300	26,400	26,700	1.0	37
2004	26,500	0	26,000	26,000	1.0	49
2005	56,600	0	17,300	17,300	2.2	53
2006	23,800	0	16,600	16,600	1.4	54
2007	29,000	2,000	10,500	12,500	1.7	67
2008	29,200	2,200	8,800	11,000	2.3	57
2009	18,100	400	7,200	7,500	1.6	73
2010	27,900	1,100	13,400	14,500	3.7	88
2011	34,200	0	9,400	9,400	2.4	95
2012#	29,800	0	11,900	27,200	3.2	111
1997-2004 平均	34,500	15,300	24,300	39,500	1.0	50
2005-2012 平均	31,100	800	11,900	12,600	2.3	75

*由于进位原因，个别数字合计未必等于总数。

2012 年的新增住户及私人楼宇落成量为预测数字；2012 年的中原城市领先指数为同年 10 月 12 日公布的数字。

附录二 | 家庭住户结构的定义

词汇	定义	例子
住户结构	指住户内各人与户主的关系，以及他们之间的配偶、父母、子女关系的数据而得出的。它显示了家庭核心数目及家庭核心与其他住户成员之间的关系。	
未扩展的单核心家庭住户（Unextended Nuclear Family）	指由一个家庭核心而无其他亲属组成的住户。	两夫妇与未婚的子女同住；单亲家庭而子女为未婚者。
垂直扩展的单核心家庭住户（Vertically Extended Nuclear Family）	指由一个家庭核心及一名或以上不同的亲属所组成的住户，这类住户可包括或不包括其他属同一代的亲属。	两夫妇与未婚的子女及丈夫或太太的父或母同住；其他三或四代同堂的家庭。
平向扩展的单核心家庭住户（Horizontally Extended Nuclear Family）	指由一个家庭核心及一名或以上属同一代的亲属所组成的住户。这个住户没有其他属于同一代的亲属。	两夫妇与未婚的子女及其他同辈亲戚如兄弟姊妹同住；两夫妇与丈夫或/及太太的兄弟姊妹同住；单亲家庭与父母的兄弟姊妹同住。
多个核心家庭住户（Multi-nuclear Family）	指由两个或以上家庭核心所组成的住户，其成员可以有或没有亲属关系。	所有家庭核心成员属同辈的亲戚；两代或三、四代同住。
其他	由有亲属关系但未能形成一个家庭核心的人士所组成的住户，这些住户可包括或不包括一些没有亲属关系的成员；及由一群无亲属关系人士组成的住户。	所有成员属同辈的亲戚，如兄弟姊妹；祖父/母与孙儿女同住。

数据源：政府统计处。

作者简介

陆伟棋 香港集思会首席研究主任，曾任职香港特区政府中央政策组高级研究主任；英国牛津大学哲学博士、香港大学哲学硕士，及香港大学文学（一级荣誉）学士。

余婉华 香港集思会研究主任。

2012年10月17日

关于香港集思会

以「齐思考、创未来」为座右铭，香港集思会是一家独立、无政治背景、非牟利的政策研究机构，由一群热爱香港人士于 2008 年 12 月创立，专门发掘、搜集和研究对香港经济及社会发展富建设性和具创意的建议，给政府、有关人士和公众参考。

透过集思广益，香港集思会的研究工作有三大范畴：一、增加香港的竞争能力；二、促进香港经济及社会持续发展；及三、提升市民的生活质素。详细研究报告及建议请参阅香港集思会网页 www.ideascentre.hk。